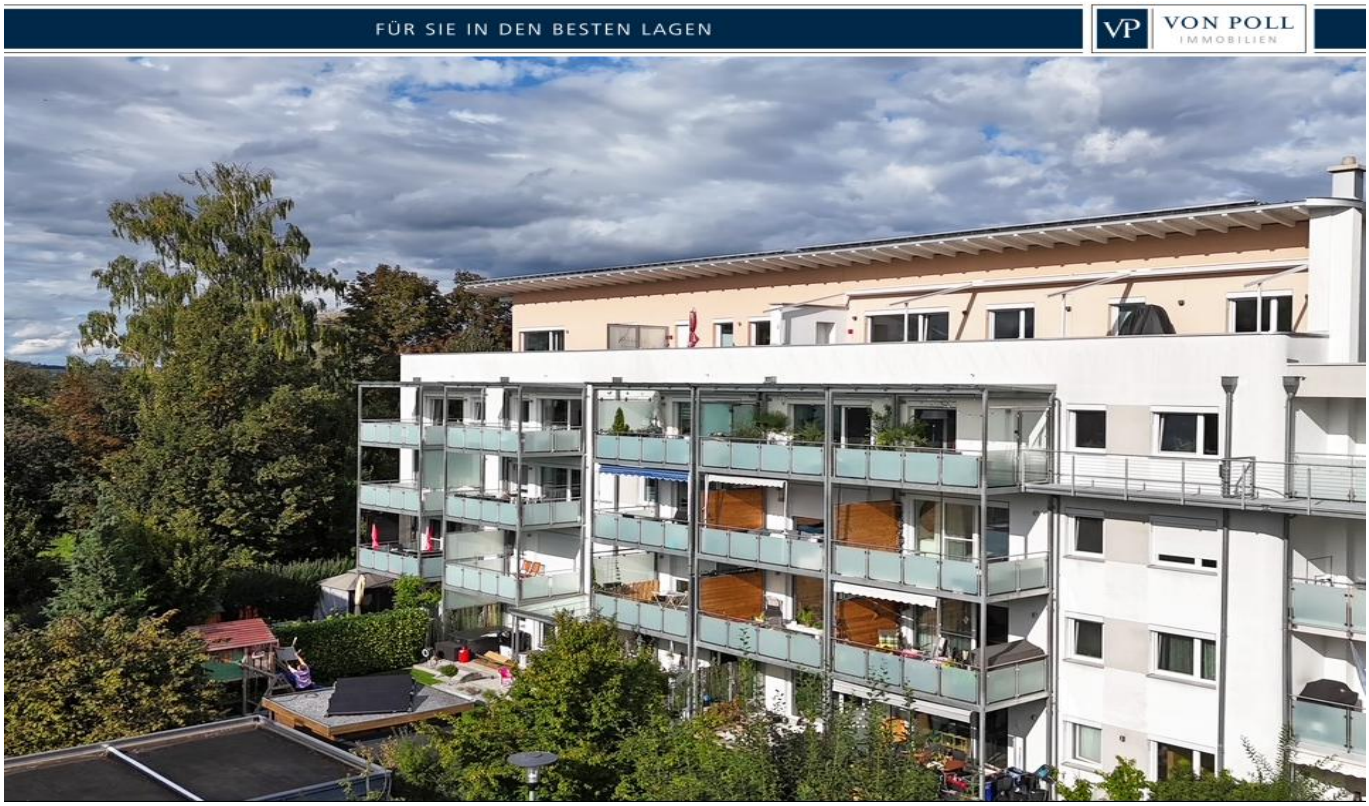
Landshut

Exklusive 5-Zimmer-Wohnung an der Flutmulde – Großzügig, modern und urban zugleich

Property ID: 25085095



PURCHASE PRICE: 740.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 124,03 m^2 • **ROOMS:** 5

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

At a glance

Property ID	25085095
Living Space	ca. 124,03 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	2 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	740.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	23.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	30.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

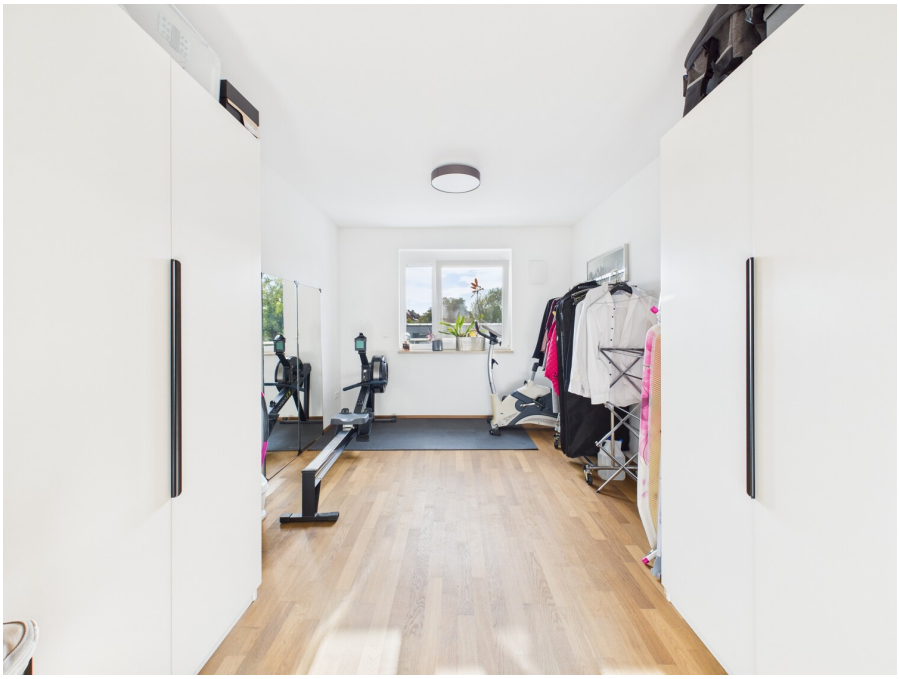
The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

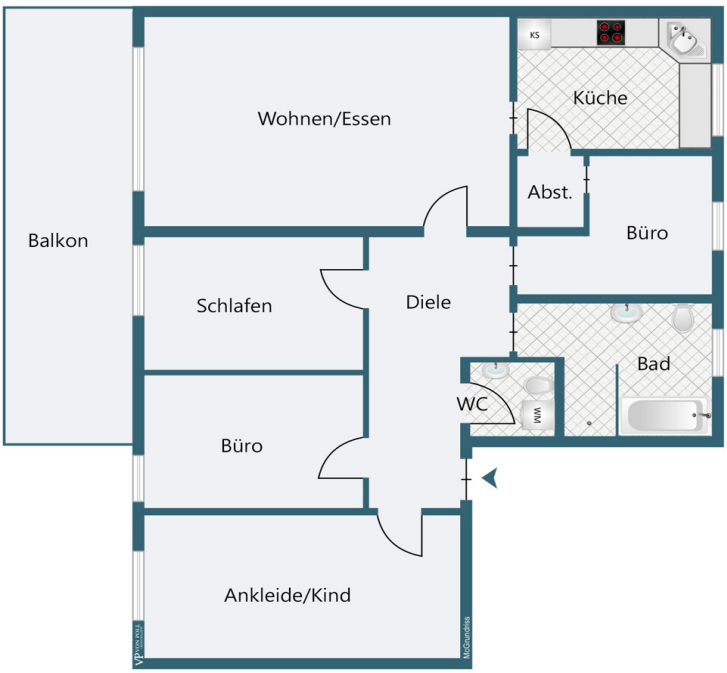
The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

A first impression

In bester Lage von Landshut, direkt an der idyllischen Flutmulde, befindet sich diese außergewöhnlich großzügige 5-Zimmer-Etagenwohnung. Auf rund 124 m² Wohnfläche bietet sie ein stilvolles Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die urbanes Leben mit naturnaher Erholung verbinden möchten.

Das 2014 errichtete Gebäude ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit parkähnlichem Innenhof und überzeugt durch hochwertige Bauweise und moderne Technik. Die Wohnung liegt in der 4. Etage und besticht durch einen durchdachten Grundriss: Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit knapp 30 m², umlaufenden Deckenspots und direktem Zugang zum beeindruckenden Süd-West-Balkon. Mit über 22 m² Fläche, Sichtschutz und Glasüberdachung lässt er sich als Lounge-, Ess- und Grillbereich gleichermaßen nutzen – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber und Genießer.

Neben dem Elternschlafzimmer mit ca. 18 m² stehen zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung – ideal für Homeoffice oder Familienleben. Die separate Küche mit moderner Einbauküche und angrenzender Speisekammer ist über eine stilvolle Schiebetür erreichbar. Das hochwertig ausgestattete Bad mit Wanne, Regendusche, Einbaumöbeln und Fenster wird ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit eigenem Waschmaschinenanschluss.

Die Ausstattung überzeugt mit Fußbodenheizung, Parkett- und Fliesenböden, 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Rollos, Fliegengittern sowie einer zentralen Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Ein großzügiger Kellerraum und zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 20.000 €) runden das Angebot ab.

Die Lage spricht für sich: Bahnhof und Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. So vereint diese Wohnung urbanen Komfort, hochwertige Ausstattung und viel Platz in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:
* Großzügige Etagenwohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche
* 5 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
* Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m²
* Riesiger Süd-West-Balkon mit ca. 22,8 m², überdacht und mit Sichtschutz
* Balkon bietet Platz für Lounge-, Ess- und Grillbereich zugleich
* Helle, separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Speisekammer
* Elternschlafzimmer mit ca. 18 m² und viel Stellfläche
* Zwei Kinderzimmer sowie zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer
* Hochwertiges Bad mit Wanne, Regendusche, Einbaumöbeln & Fenster
* Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
* Stilvolle Schiebetür zur Küche, moderne Türen mit 3-fach Glasausschnitt
* Umlaufende Deckenspots im Wohnbereich
* Fußbodenheizung in allen Räumen
* 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollos
* Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
* Barrierefrei und seniorengerecht, mit Personenaufzug
* Niedriger Energiebedarf: nur 10 kWh/(m²a)
* Großzügiger Kellerraum mit ca. 7 m²
* Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 20.000 €)
* Top-Lage direkt an der Flutmulde: zentrale Stadt- und Bahnhofsnähe, zugleich Naherholung vor der Haustür

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Landshuts – unmittelbar an der renaturierten Flutmulde. Dieses grüne Refugium mit Spazierwegen, Wasserläufen und Wiesen sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und bietet zugleich einen der beliebtesten Naherholungsbereiche der Stadt. Hier genießen Sie Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, ohne auf die Vorzüge urbanen Wohnens verzichten zu müssen.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege: Der Bahnhof Landshut ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch Sie optimal an München, Regensburg oder Straubing angebunden sind. Auch die historische Altstadt mit ihren Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Lidl, dm und Rewe in direkter Umgebung. Familien profitieren zudem von der fußläufigen Nähe zu Kindergarten und Schulen. Ein Bäcker in der Parallelstraße rundet die hervorragende Nahversorgung ab.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Entfernung zur A92 bietet die Lage ideale Voraussetzungen sowohl für Berufspendler als auch für Stadtliebhaber, die Natur und Urbanität miteinander verbinden möchten.

So vereint die Adresse in der Ludmillastraße das Beste aus beiden Welten: ein modernes, urbanes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt – kombiniert mit der Ruhe und Erholung der grünen Flutmulde direkt vor der Tür.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 30.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com